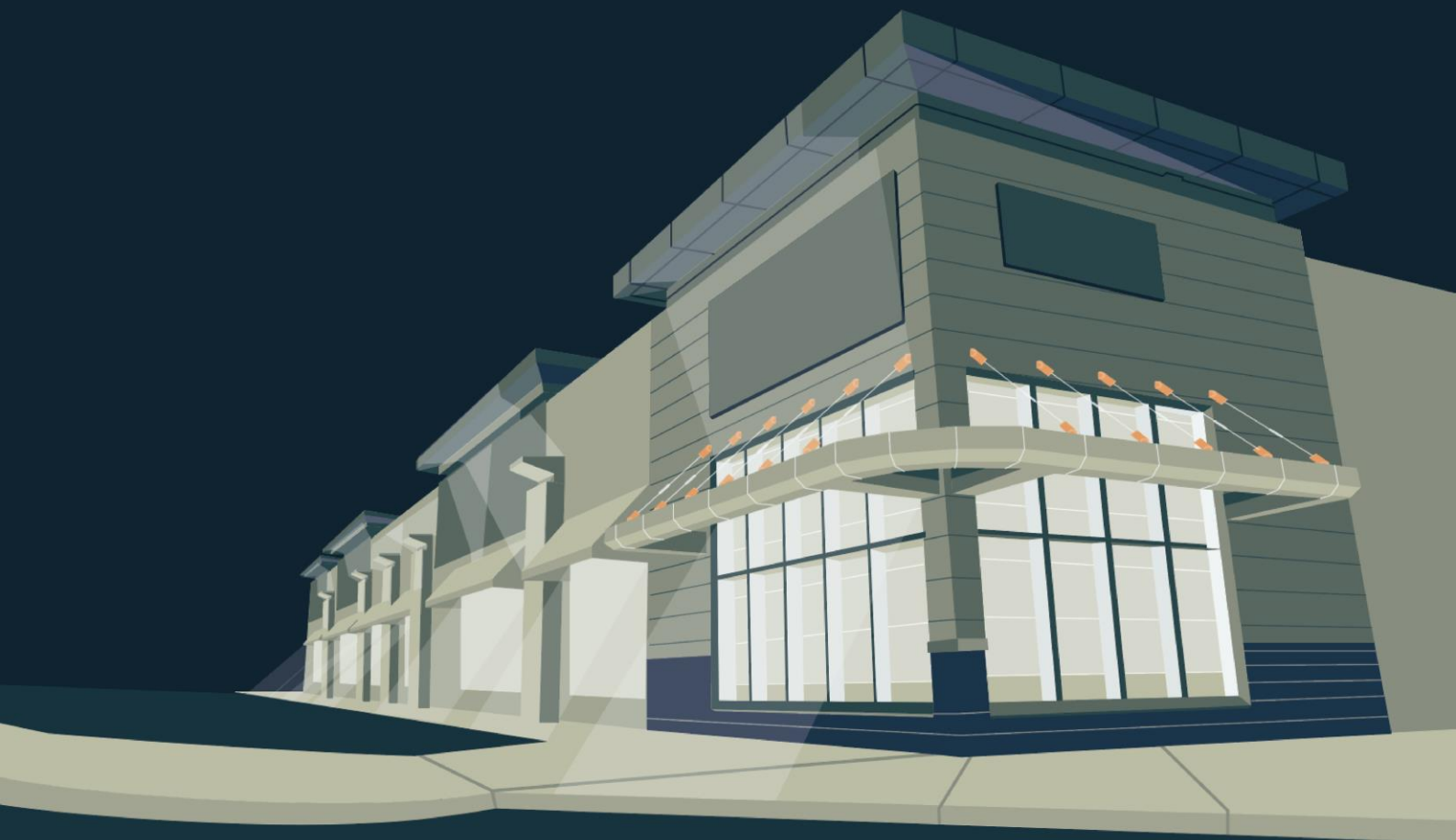




STREET RETAIL САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

1 ПОЛУГОДИЕ 2019 Г.



	П1 2017	П1 2018	П1 2019
 Количество торговых помещений на центральных коридорах, штук*	635	640	842
 Уровень вакантности, %	5,0	6,0	5,6

*Количество торговых помещений может меняться в связи с изменением выборки.

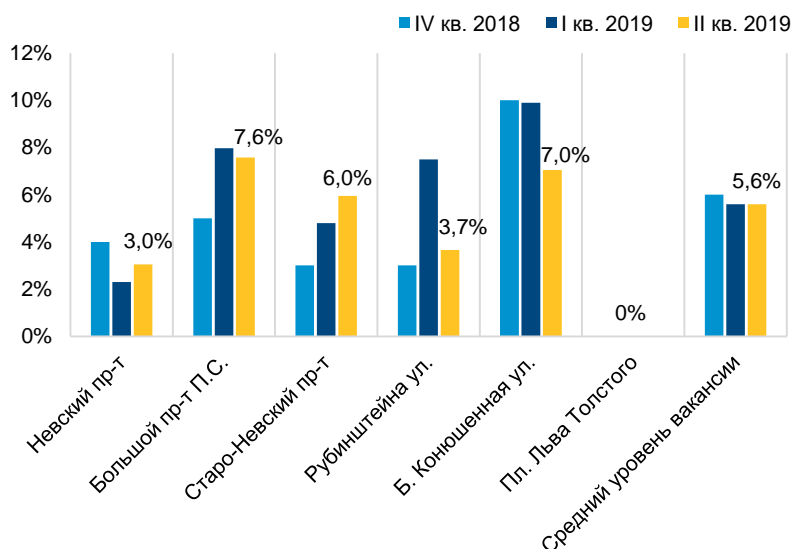
ОСНОВНЫЕ ИТОГИ

В первой половине 2019 г. на рынке стрит-ритейла Санкт-Петербурга наблюдалась стабильность как по уровню вакантности, так и по небольшому числу помещений в ротации. К концу июня 2019 г. доля свободных помещений на основных торговых коридорах сохранилась на уровне марта – 5,6%. В сравнении с первым полугодием 2018 г. вакансия снизилась на 0,4 п.п. При этом на Невском пр-те и на Б. Конюшенной ул. произошло более заметное снижение – на обоих коридорах доля свободных помещений сократилась за год на 2 п.п.: с 5% до 3% и с 9% до 7% соответственно.

На Старо-Невском пр-те наблюдалась противоположная динамика: вакансия за аналогичный период увеличилась на 1,8 п.п., чему способствовало, в частности, закрытие там ресторана «Амроц», кафе Subway, пекарни «Булки-Баранки» и др.

Квартальная ротация на ключевых торговых улицах по итогам апреля – июня 2019 г. была небольшой, в пределах 2%. Арендаторов сменили 17 помещений, 10 из которых заняли заведения общественного питания. Например, кафе «Филадельфия» на Невском пр-те, 92 расположилось на месте ресторана Marketplace, а бар «Пижоны» на ул. Б. Конюшенной, 2 – на месте JoJo Bar.

ГРАФИК 1:
Уровень вакантности
по торговым коридорам, %



СПРОС

В структуре арендаторов существенных изменений не произошло, лидерство по-прежнему удерживают общепит и магазины одежды и обуви – 38% и 21% соответственно. Однако интересно отметить небольшое снижение доли банков (с 6% до 5%) в результате закрытия отделений «Ситибанка» на Большом пр-те П.С., 18 и «Бинбанка» на Старо-Невском пр-те, 134. С ростом доли онлайн-транзакций ожидается продолжение тенденции сокращения филиальных сетей других банков или оптимизации площадей занимаемых банками помещений.

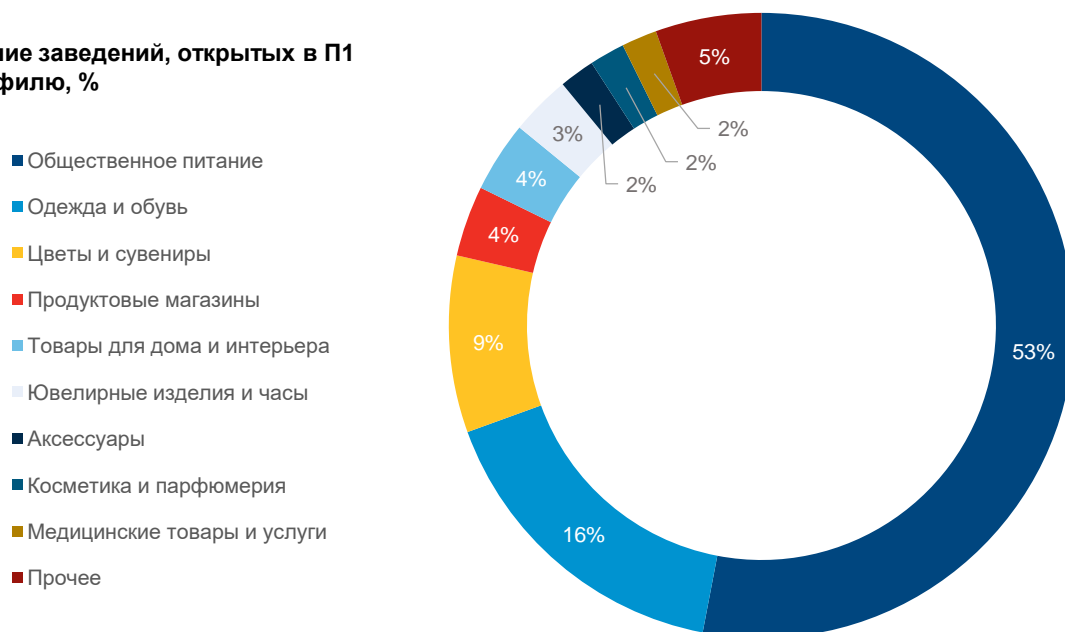
Лидером по числу новых заведений на основных торговых коридорах остаются представители общественного питания – их доля в структуре открытий в I полугодии 2019 г. составила 53%, или 29 заведений. Наибольшее число новых кафе и ресторанов приняли Невский пр-т (семь заведений) и ул. Рубинштейна (десять заведений).

Среди пекарен-кондитерских присутствия расширили сети «Булочные Ф. Вольчека», «Буше», «Пуд Хлеба», «Лавка пекаря». В сегменте кофеен новые точки открыли: Starbucks (Невский пр-т, 54), «РИО кофе» (Б. Конюшенная ул., 10), Cup'n'cup (Старо-Невский пр-т, 91).

В секторе одежды и обуви, доля которого по числу открытий за первые шесть месяцев 2019 г. составила 16%, экспансию проводили преимущественно российские ритейлеры.

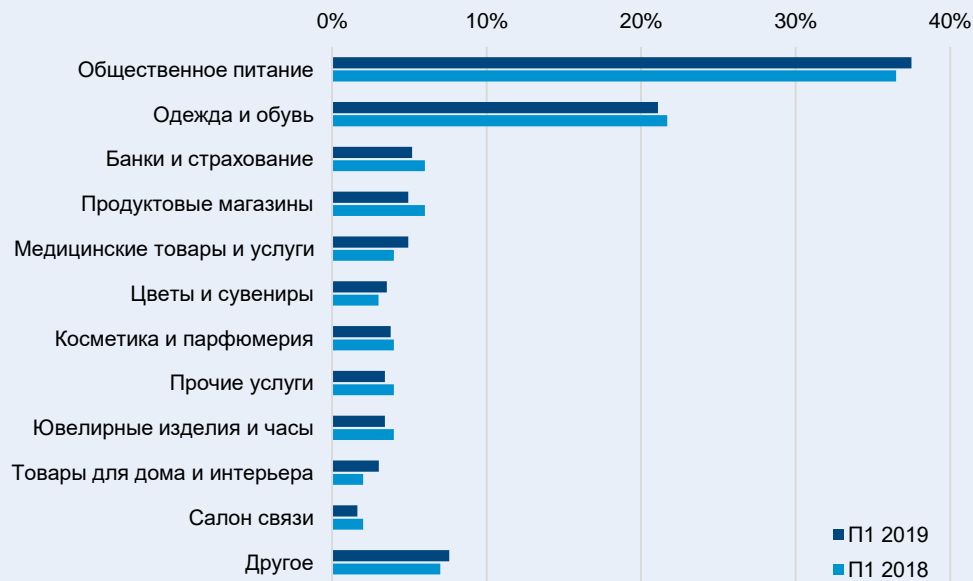
За январь – июнь 2019 г. первые бутики в Санкт-Петербурге открыли fashion-бренды Giorgio Magnani, Yulia Prokhorova Белое Золото. На петербургский рынок вернулся бренд Sultanna Frantsuzova, магазины которого были закрыты несколько лет назад. Первый монобрендовый магазин в Петербурге также запустил американский ритейлер аксессуаров TUMI.

ГРАФИК 2:
Распределение заведений, открытых в П1 2019, по профилю, %



Источник: Colliers International

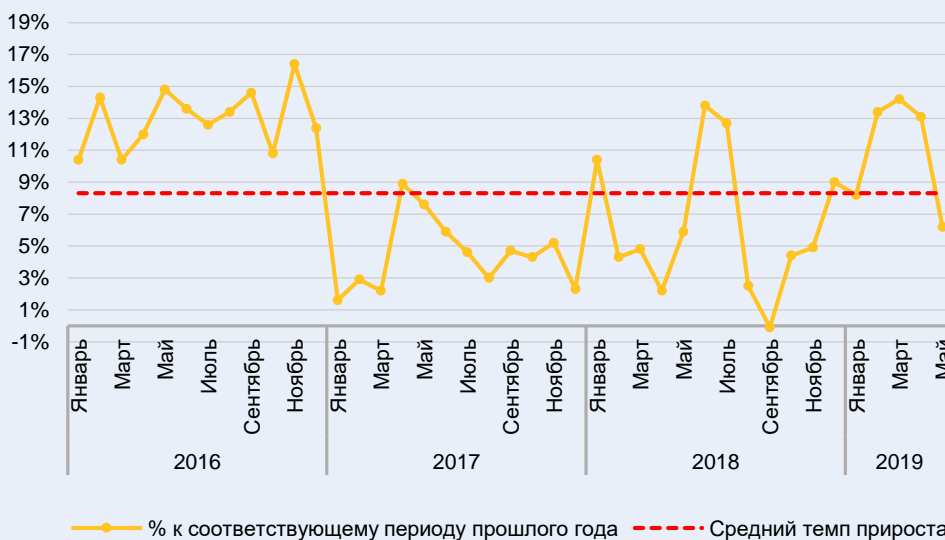
ГРАФИК 2:
Сегментация арендаторов на основных торговых коридорах по профилю, %



Источник: Colliers International

По данным Петростата, в начале 2019 г. темпы прироста рынка общественного питания существенно ускорились, увеличившись за январь – май 2019 г. на 6,2% по сравнению с показателем аналогичного периода 2018 г.

ГРАФИК 3:
Динамика оборота общественного питания в Санкт-Петербурге



Источник: Петростат

При сохранении невысокой доли вакантности запрашиваемые ставки аренды на протяжении полугодия оставались стабильными.

ТАБЛИЦА 1:
Средние диапазоны ставок аренды на помещения 75–150 м², ₽/м²/мес. без НДС

ОСНОВНЫЕ ТОРГОВЫЕ КОРИДОРЫ	СТАВКА MIN	СТАВКА MAX
Невский пр-т	7 000	18 000
Старо-Невский пр-т	3 000	5 000
Большой пр-т П.С.	2 000	4 000
Пл. Льва Толстого	5 000	12 000
Большая Конюшенная ул.	3 500	5 000
Рубинштейна ул.	3 000	6 000

Источник: Colliers International

ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

Luxury-ритейлеры Старо-Невского пр-та создали ассоциацию для объединения усилий по благоустройству и продвижению места как центра бутиковой локации. В рамках работы ассоциации, например, планируется запуск рекламных кампаний в социальных сетях, организация различных мероприятий, что привлечет дополнительный пешеходный трафик на Старо-Невский и положительно отразится не только на fashion-сегменте, но и на других арендаторах.

По нашим данным, всего в январе-июне 2019 г. в центральных локациях Петербурга открылось около 90 заведений общественного питания, что сопоставимо с итогами аналогичного периода прошлого года. При этом наиболее популярным форматом в 2019 г. стали кафе (41% от числа всех открытий), в то время как год назад пальма

первенства принадлежала барам (32%), что было обусловлено высокой востребованностью формата в преддверии чемпионата мира по футболу.

В сегменте общественного питания планируются открытия как сетевых проектов, так и единичных концептуальных заведений. Так, ресторанный холдинг Novikov Group готовит открытие ресторана Noma в Ковенском пер., 5. В ближайшей перспективе холдинг также планирует вывод и экспансию на петербургском рынке сети кафе Prime.

ТАБЛИЦА 2:
Ключевые открытия на основных торговых коридорах в П1 2019

Название	Адрес	Сегмент
Giorgio Magnani*	Б. Конюшенная ул., 2	Одежда и обувь
«Пижоны»	Б. Конюшенная ул., 2	Общественное питание
Simple Wine	Большой пр-т П.С., 45	Винотека
INCANTO	Невский пр-т, 32	Одежда и обувь
Starbucks	Невский пр-т, 54	Общественное питание
TUMI*	Невский пр-т, 57	Сумки / Багаж / Аксессуары
«Булочные Ф. Вольчека»	Невский пр-т, 78	Общественное питание
«ЭПЛ Даймонд»	Невский пр-т, 81 и 93	Ювелирные изделия
Masha Shepelskaya Gallery	Невский пр-т, 117	Товары для дома и интерьера
Yulia Prokhorova Beloe Zoloto*	Невский пр-т, 170	Одежда и обувь
Ma bar	Рубинштейна ул., 7	Общественное питание
Hunt	Рубинштейна ул., 13	Общественное питание
TENT	Рубинштейна ул., 28	Общественное питание

*Первый магазин в Санкт-Петербурге

Источник: Colliers International

КОНТАКТЫ

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Анна Никандрова
Партнер
+7 495 258 5151
anna.nikandrova@colliers.com

Владимир Каличава
Руководитель департамента услуг
для ритейлеров
+7 812 718 36 18
vladimir.kalichava@colliers.com

ИССЛЕДОВАНИЯ

Вероника Лежнева
Директор
+7 495 258 5151
veronika.lezhneva@colliers.com

Ольга Убушиева
Старший аналитик
+7 812 718 36 18
olga.ubushieva@colliers.com

МАРКЕТИНГ И PR

Ольга Бакулина
Региональный директор
+7 495 258 5151
olga.bakulina@colliers.com

Анна Сабина
Директор, Санкт-Петербург
+7 812 718 36 18
anna.sabinina@colliers.com

Copyright © 2019 Colliers International

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия фактических ошибок. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Colliers International не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.

191186 Санкт-Петербург
Волынский пер., д. 3 | БЦ «Сенатор»
Тел. +7 812 718 36 18
www.colliers.ru

